
REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. N° 13_2018 DEL 28 GENNAIO 2006

VARIANTE N. 38 ADOZIONE

adozione: D.C.C. N° del

approvazione: D.C.C. N° del

PROGETTO ORIGINARIO

progettazione urbanistica :
STUDIO RIPAMONTI
ARCH. ROBERTO RIPAMONTI

consulenti geologi :
DR. ITALO ISOLI
DR. SSA ANGELICA SASSI

consulente agronomo :
DR. SSA CAMILLA SCALABRINI

relazione compatibilità ambientale :
DR. TULLIO BAGNATI

elaborato :



titolo :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO VARIANTE N° 38

ufficio di piano
arch. Vittorio Brignardello

responsabile del procedimento
ing. Stellario Mondello

elaborazione grafica
ing. Stellario Mondello

stesura elaborati :

giugno 2003

aggiornamenti elaborati :

luglio 2021

Premessa

Il Piano Regolatore Generale vigente della Città di Verbania è stato approvato il 23.01.2006 con D.G.R. n.13-2018, ed è entrato in vigore il 2 febbraio 2006 con pubblicazione sul B.U.R. n.5.

Nel corso della vigenza del Piano sono state apportate 37 *varianti parziali al PRG vigente*, aventi ad oggetto modifiche e specificazioni normative, alle classificazioni urbanistiche riportate nelle Carte degli Usi del Suolo, entro i limiti fissati al comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non incidenti, pertanto, sui principi fondatori del Piano né nel suo impianto strutturale.

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla revisione generale del P.R.G. vigente, ha ritenuto di esaminare ulteriori richieste di riclassificazione urbanistica pervenute a partire dal 20 febbraio 2017 e sino al 15/04/2021 come da deliberazione di Giunta n.100 del 16/04/2021 *Atto di indirizzo in merito alla valutazione delle istanze di modifica al P.R.G. vigente giacenti presso l'Ufficio Urbanistica*; in particolare l'Ufficio Urbanistica ha provveduto ad esaminare tutte le istanze, ordinandole, ove possibile, secondo gruppi omogenei per tematica comune e procedendo alle necessarie valutazioni, al fine di proporre la disamina delle stesse alla Commissione Urbanistica Consigliare nelle sedute del 22 aprile 2021 e del 23 giugno 2021.

L'Ufficio ha inoltre predisposto la documentazione necessaria per la presentazione della proposta di Variante n.38 al P.R.G. in coerenza con gli indirizzi espressi nella D.G.C. n.100/2021 sopra citata, unitamente ad alcune proposte formulate dall'Amministrazione comunale, in linea con gli indirizzi e i disposti del Piano Regolatore Generale vigente.

Conseguentemente le istanze ritenute meritevoli di accoglimento, in rapporto all'interesse pubblico espresso negli indirizzi generali e negli obiettivi originari del P.R.G., sono di seguito riportate e pertanto sono state aggiornate le tabelle dei dati quantitativi relativi alle superfici territoriali ai fini del rispetto dei limiti dimensionali complessivi che consentono di classificare la presente Variante come parziale secondo l'art.17 commi 5 e 6 della L.R.56/1977 e s.m.i.

In merito ai contenuti specifici della presente Variante, delle n.45 istanze pervenute, n.4 rientrano nella fattispecie degli errori materiali di cui all'art.17, comma 12, lett. a) della LR 56/77 e s.m.i. e sono oggetto di altra specifica deliberazione; n.9 comportano un aumento della capacità insediativa residenziale pertanto l'Amministrazione ha ritenuto di non darne corso; per n.21 istanze l'istruttoria urbanistica ha rilevato che non ricorrevano i presupposti giuridico-normativi per essere accolte.

Per quanto sopra la presente Variante ricomprende le restanti n.11 istanze, oltre a n.4 proposte formulate dall'Amministrazione.

La procedura di adozione della variante è contestuale all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, secondo quanto previsto dalla *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. ("tutela ed uso del suolo")* di cui alla D.G.R. del 29 febbraio 2016, n.25-2977 pubblicata sul B.U. n.10 del 10 marzo 2016.

Per quanto sopra viene proposta al Consiglio Comunale la presente Variante parziale n.38 al P.R.G. vigente unitamente alle modifiche degli elaborati cartografici di seguito specificati ed al *Documento tecnico preliminare per la fase di verifica di assoggettabilità a VAS* ai fini della sua adozione.

ELENCO ELABORATI ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N.38

DTP - Documento Tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

PRA – Relazione illustrativa

TAVOLE DI CONFRONTO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

PR3 - Carta degli usi del suolo- stralcio confronto

PRB - Norme Tecniche di Attuazione- Schede di indirizzo per attuazione degli interventi - stralcio confronto

ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 1 - Biganzolo-Zoverallo-Antoliva scala 1:2000

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 2 - Intra scala 1:2000

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 3 - Pallanza-Suna scala 1:2000

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 4 - Unchio-Trobasso-Possaccio scala 1:2000

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 5 - Monterosso scala 1:2000

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 6 - Cavandone-Fondotoce scala 1:2000

PRB - Norme Tecniche di Attuazione - Schede di indirizzo per attuazione degli interventi

PROCEDIMENTO INTEGRATO PER L'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI PARZIALI AL PRG: FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' E PUBBLICAZIONE IN "MANIERA CONTESTUALE"

(ALLEGATO J.1- D.G.R. del 29 febbraio 2016, n.25-2977 pubblicata sul BU n.10 del 10 marzo 2016)

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)			
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	
		Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	
		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE

La proposta di Variante parziale n.38 attua cambi di destinazione d'uso urbanistici eterogenei, così come eterogenea è la dimensione delle aree coinvolte e la loro ubicazione sul territorio comunale. Tuttavia per quanto di seguito verrà illustrato, la stessa non snatura gli obiettivi generali del P.R.G. né altera gli equilibri del piano stesso rientrando a tutti gli effetti, nella fattispecie delle Varianti parziali di cui al comma 5, dell'art. 17 ,della L.R. 56/77 e s.m.i.

La Variante parziale n.38:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG Vigente;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive in misura superiore al 2%;
- g) non incide su aree caratterizzate da dissesto attivo;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di tutela ad esso afferenti;

Alcune delle aree interessate dalla presente proposta di Variante, sono soggette ai disposti del Piano Paesaggistico Regionale – P.P.R.- pertanto alla presente viene allegato il *Fascicolo di compatibilità della proposta di variante al P.P.R.* ai sensi del D.P.G.R. n.4/R del 22 marzo 2019.

SINTESI E CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.38

Come già accennato, la presente Variante parziale n.38, comprende modifiche puntuali sul territorio che possono essere suddivise in quattro categorie prevalenti sotto indicate:

A - modifiche alle destinazioni d'uso di piano regolatore – **n.11** comprendenti ambiti classificati in:

- art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP)
- art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)
- art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)
- art.23 - Aree con impianti per la produzione di beni o servizi (A.I.P)
- art.26 - Attività per il turismo rurale di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.)
- art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)
- art.30 - Aree agricole (A.A)

B- eliminazione edificabilità terreno n.1

C- trasferimento volumetrico e nuova Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi **n.1**

D- Modifiche/integrazioni alle Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi **n.2**

di seguito la puntuale illustrazione delle modifiche sopra descritte:

TABELLA SINTETICA DELLE ISTANZE DI VARIANTE					
Numero d'ordine d'Ufficio	N.	Istanza di variante (ordine cronologico di protocollo)	Classificazione vigente	Classificazione proposta di variante	Note
5	A	SIVIERO SILVANO	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	art.23- aree con impianti per la distribuzione di beni e Servizi (A.I.P.)	Incremento ambito AIP per una superficie complessiva pari a 1.047mq
17	A	AMENDOLA GIUSEPPE E GONZALES MARIA BALBINA	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	Decremento area ad uso pubblico SP complessiva pari a 28mq
3	A	VINCENZI BRUNO BOTTACCHI FRANCA	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 173,00 mq
7	B	ANDREINI ANDREINA	art.19-aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I)	Decremento area di completamento complessiva pari a 402mq
16	A	SAVIOLI FRATELLI	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett G	art.30-aree agricole (A.A.) (Aree a vivaismo intensivo)	Inserimento area floricola pari a 18.452,00 mq
14	A	SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ISOLA VERDE ONLUS-SIGG. BELTRAMI PER ERNESTO E METALDI MANUELA	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP	art.28-aree agricole interstiziali (A.A.I)	Decremento area ad uso pubblico SP pari a 6.690mq
9	C	SOCIETA' LE CORTI S.R.L.	TRASFERIMENTO VOLUMETRICO dal SUE di via al Cenacolo	Introduzione della nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.104 su proposta dell'Amministrazione comunale	Trasferimento volumetrico pari a 500 mq di SUL nella nuova scheda di indirizzo n.104
10	D	Intervento proposto dall'Amministrazione comunale Via per Santino	art.23-aree con impianti per la produzione di beni o servizi- A.I.P.SCHEDA DI INDIRIZZO N.42	invariata	Modifica degli indirizzi di intervento della scheda n.42 e modifica alla scheda grafica

2	A	CERINI ANDREA	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 283,00 mq
6	A	RAMONI MARCO E RAMINI PIERLUCA	art.30-aree agricole (A.A.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett D	L'estensione di area edificata è pari a 153,00 mq L'incremento area ad uso pubblico SP pari a 855,00 mq
13	A	SORANZO PAOLA	art.26-attività per il turismo rurale di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.)	parte in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) parte in art.30-aree agricole (A.A.)	Soppressione scheda di indirizzo n.69 ambito ATG per una superficie complessiva pari a 18.832,00 mq L'estensione di area edificata è pari a 745,00 mq
44	A	PARISI ANTONIO	art.30-aree agricole (A.A.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 198,00 mq
45	A	FASCIOLO GIOVANNA	art.30-aree agricole (A.A.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 325,00 mq
48	A	Intervento proposto dall'Amministrazione comunale Area Viale Azari	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett G	Incremento area ad uso pubblico SP complessiva pari a 1.871mq
50	D	Intervento proposto dall'Amministrazione comunale Casa di Riposo Maurizio Muller	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP lett. B	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP - lett. B Introduzione della nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.103	Introduzione nuova scheda di indirizzo n.103 Estensione pari all'esistente

**A - VARIANTI APPORTATE ALLE SCHEDE DI INDIRIZZO
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
ELABORATO PRB – SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Località: Santino– via al cotonificio- FG. 12 Mapp. 5,6,7,8,9,10 e 119 del catasto terreni

La Scheda di indirizzo n.42 nella sua formulazione originaria prevede un comparto con classificazione normativa *Aree per impianti produttivi* - A.I.P. con destinazioni d'uso ammesse come da art.23 delle N.A. da attuarsi mediante un Piano delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.) ex art. 42 L.R. 56/1977 ma di iniziativa privata, al fine di meglio coordinare, secondo comunque un principio di riordino complessivo, le esigenze delle singole attività già insediate. Considerato che negli anni le proprietà non hanno presentato alcuna proposta di P.I.P. ma almeno un proprietario è intenzionato a riqualificare la propria area; non potendo però intervenire singolarmente e stante l'estensione ridotta del comparto e le sue caratteristiche morfologiche, **l'Amministrazione** intende procedere alla revisione della Scheda mantenendo gli obiettivi di interesse pubblico quali: la gestione della viabilità rispetto alla via per Santino, il divieto di insediamento di attività considerate nocive e moleste così come identificate dalla normativa nazionale, la gestione degli scarichi e delle acque meteoriche, le modalità di inserimento delle nuove edificazioni, consentendo però di intervenire per singoli lotti. Detta scheda viene rideterminata anche graficamente.

Richiedente: SORANZO PAOLA

Istanza di cui al protocollo n.17661 del 07/04/2021

Località: Cavandone – via Sardegna - FG. 59 Mapp. 162 e FG.36 Mapp. 368 del catasto terreni

Si chiede lo stralcio della scheda di indirizzo n. 69 ex art. art.26-attività per il turismo rurale di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.) riclassificando l'area parte in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) e parte in art.30-aree agricole (A.A.).

Lo stralcio della Scheda di intervento n.69 e la conferma della riclassificazione in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) e parte in art.30-aree agricole (A.A.), riferita al rilevato stato attuale dei luoghi, non determina un **incremento** della capacità insediativa residenziale residua di Piano Regolatore Generale ma un **decremento** della Superficie Territoriale riferita alle aree con destinazione turistico ricettiva di **-18.832,00 mq**. Il decremento riferito alle aree a destinazione turistico ricettiva ATA-ATG-ATE prevista dalla presente variante n.38 risulta pari a **18.832,00mq** pertanto verificato in quanto non si tratta di incremento.

**A – INTRODUZIONE DI NUOVE SCHEDE DI INDIRIZZO
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
ELABORATO PRB – SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Richiedente: SOCIETA' LE CORTI S.R.L.

Istanza di cui al protocollo n.7863 del 17/02/2020

Località: Intra – Corso Italia - FG. 39 Mapp. 323-156 e 322 del catasto terreni

Previsione di nuova Scheda di indirizzo n.104 per gli interventi proposta dall'Amministrazione Comunale

La previsione della nuova Scheda di indirizzo n.104 ha come finalità il controllo delle modalità di utilizzo della SUL aggiuntiva (pari a 500 mq) derivante dal trasferimento di SUL dallo SUE di iniziativa privata di via al Cenacolo della società Le Corti S.r.l., all'area edificata di proprietà di altro soggetto privato, posta in Corso Italia n.92 (fg. 31 mappali 161,162,163,164,165,166,167,169,170,171,172) già oggetto di Permesso di Costruire. Detto trasferimento consentirà di limitare l'impatto insediativo presso

l'area di Via alla Bolla con la riduzione quantitativa dell'intervento già conforme alle norme di attuazione del P.R.G. per le aree edificate – AER di cui all'art.18 delle N.A. - dagli originari 744 mq, a 244mq , trasferendo questa quota residua nell'altra area edificata -AER- sopra citata. Il trasferimento di SUL proposto consentirà di rendere abitabili spazi ad oggi non abitabili, rispetto a quanto previsto nel progetto di riqualificazione di edifici esistenti di cui all'istanza di PdC sopra citato. Come detto al fine di disciplinare le modalità di utilizzo della SUL aggiuntiva, si propone una Scheda di indirizzo specifica per la gestione dell'intervento.

Viene introdotta la nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.104 con i seguenti parametri:

indice di utilizzazione fondiaria UF Sul massima edificabile = 970,86 mq

rapporto di copertura massimo RC 50%

quota di ST permeabile 50%

altezza massima (H) 12 ml

e l'introduzione dei seguenti indirizzi di intervento:

- la SUL massima edificabile pari a 970,86 mq è data dalla somma della SUL già ammissibile pari a 470,86 mq aumentata di 500,00 mq derivanti dall'eccedenza del SUE di Via Al Cenacolo di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n.130 del 10/05/2021;
- la SUL aggiuntiva pari a 500,00 mq potrà essere utilizzata esclusivamente a completamento degli edifici già autorizzati con Permesso di Costruire n. 42383/2021 del 13/09/2019, senza modifica di sagoma;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;

Richiedente: Proposta dall'Amministrazione comunale - Casa di Riposo Maurizio Muller
Località: Intra – via Alpi Giulie – FG. 50 mapp. 138 del catasto terreni

Viene introdotta la nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.103 con i seguenti parametri:

rapporto di copertura massimo RC 50%

altezza massima (H) 12 ml o pari a maggiori altezze preesistenti

e l'introduzione dei seguenti indirizzi di intervento:

predisposizione di un progetto di gestione delle acque meteoriche, che preveda il riutilizzo ad uso irriguo e/o la dispersione nel sottosuolo mediante sub-irrigazione.

B - VARIANTI APPORTATE ALLE CLASSIFICAZIONI URBANISTICHE DELLE CARTE DEGLI USI DEL SUOLO ELABORATO PR3 CARTA DEGLI USI DEL SUOLO

Richiedente: SIVIERO SILVANO

Istanza di cui al protocollo n.10223 del 03/03/2017

Località: Intra – via Botti - FG.28 Mapp. 461 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.28 – Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) riclassificandola in art.23 - Aree con impianti per la distribuzione di beni e Servizi (A.I.P.).

Tale riclassificazione produce un incremento della Superficie territoriale riferita alle aree per la produzione di beni e servizi di **1.047,00** mq.

Per quanto attiene al quantitativo complessivo delle aree riferite alle aree per insediamenti produttivi destinate dal P.R.G. alla localizzazione di impianti per la produzione di beni e di servizi ammontano complessivamente a 1.504.722 mq. di Superficie Territoriale.

L'incremento complessivo derivante dalle varianti apportate al Piano regolatore approvato ad oggi è pari a **8.245,16** mq che sommati alla nuova superficie prevista dalla variante pari a **1.047,00** mq. Portano il totale complessivo in aumento pari a **9.262,16** mq

Richiedente: AMENDOLA GIUSEPPE E GONZALES MARIA BALBINA

Istanza di cui al protocollo n.11263 del 10/03/2017

Località: Cavandone – FG. 35 Mapp. 949-227 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) riclassificandola in art.18-Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale-(A.E.R.).

Tale riclassificazione prevede l'estensione dell'area edificata già individuata sulle carte del PRG vigente per una fascia di circa 3 m nel mappale 227 a destinazione agricola al fine di poter attuare gli ampliamenti già consentiti dall'art.18 vigente.

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) ammonta a **28 mq.**, e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Richiedente: VINCENZI BRUNO - BOTTACCHI FRANCA

Istanza di cui al protocollo n.25784 del 01/06/2018

Località: Torchiedo – via delle Eriche – FG 42 mapp. 528 e 168 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

Tale riclassificazione viene effettuata solo su parte dell'area richiesta estendendo l'area edificata residenziale in ambito a destinazione agricola per una fascia di 10 m al fine di poter attuare gli ampliamenti già consentiti dall'art.18 vigente.

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **173 mq.**, e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Richiedente: ANDREINI ANDREINA

Istanza di cui al protocollo n.30284 del 29/06/2018

Località: Possaccio – via per Possaccio – FG. 16 mapp. 56 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.19 – Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) riclassificandola in art.30- Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.).

L'Amministrazione intende mantenere la capacità insediativa residenziale residuale e quindi di non procedere alla riduzione della C.I.R. Pertanto la previsione originaria di mq 17.370 di SUL riferita alla

classificazione in art.19 – Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) resta invariata.

(Nel dettaglio la capacità insediativa dell'area riferita alla presente proposta di adozione della variante parziale n.38 risulta: $410,00 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} = 61,5$ di SUL)

La presente riclassificazione, riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Richiedente: SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ISOLA VERDE ONLUS - SIGG. BELTRAMI PER ERNESTO E METALDI MANUELA

Istanza di cui al protocollo n.57369 del 09/12/2019

Località: Trobaso – Via alla Morena - FG. 10 Mapp. 753-755 e 757 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) riclassificandola in art.30-aree agricole(A.A.).

Il **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) ammonta a **6.690,00 mq.**

Richiedente: CERINI ANDREA

Istanza di cui al protocollo n.1646 del 12/01/2021

Località: Suna – via Troubetzkoy - Fg. 59 mapp. 582 (ex 202), 203, 580 (ex 204), 205 e 206 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **283 mq.** e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Richiedente: RAMONI MARCO E RAMONI PIERLUCA

Istanza di cui al protocollo n.8219 del 16/02/2021

Località: Torchiedo – via Monte Rosa - 31 mapp. 214, 630, 631, 213, 216, 342, 343, 344, 330, 329 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.30-aree agricole (A.A.) riclassificandola parte in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) e parte in art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett D.

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **1530 mq.** e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina inoltre un **incremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett.D pari a **855 mq.**,

Richiedente: PARISI ANTONIO

Istanza di cui al protocollo n.18471 del 12/04/2021

Località: Trobaso – via Cuboni - FG. 13 mapp. 482, 143 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.30 -aree agricole (A.A.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.30 -aree agricole (A.A.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **283** mq. e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Richiedente: SAVIOLI FRATELLI

Istanza di cui al protocollo n.10738 del 04/03/2019

Località: Monterosso – FG. 47 mapp. 67,80,159,160,157,81 e 83 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett G riclassificandola parte in art.30-aree agricole (A.A.) (Aree a vivaismo intensivo).

Tale riclassificazione produce un decremento delle aree classificate in art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP, pari a a **18.451** mq pertanto, al fine di non superare i limiti dimensionali imposti dall'art.17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. per le varianti parziali ed in applicazione dell'art.16, comma 5 della N.A. del PRG vigente, si conferma l'attuale classificazione in 6-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett G in attesa della proposta di convenzione su tali aree.

Richiedente: FASCIOLO GIOVANNA

Istanza di cui al protocollo n.18785 del 13/04/2021

Località: Tre Ponti – via del Buon Rimedio - FG.58 mapp. 170,189 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.30 -aree agricole (A.A.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.30 -aree agricole (A.A.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **325** mq. e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Località: Pallanza – viale Azari - FG. 72 mapp. 844 del catasto terreni

L'Amministrazione intende procedere con il chiede il cambio di destinazione da art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) ad art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett. B.

L'incremento complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett. B ammonta a **1.871** mq.

**QUANTITÀ COMPLESSIVA DELLE AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER ATTREZZATURE
PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART.21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.) E PER
ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART.22 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.) A
SEGUITO DELLE INTERCORSE VARIANTI AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE**

Modifica n.1

Con l'approvazione della modifica n.1 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di 833 mq. non computata nel calcolo delle varianti in quanto trattasi di modifiche correzioni di errori materiali.

Variante parziale n.1

Con l'approvazione della variante parziale n.1 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 19.424 mq. pari a - 647,46 stanze (- 19.424 mq. / 30 mq.).

Variante parziale n.4

Con l'approvazione della variante parziale n.4 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 561 mq. pari a + 18,70 stanze (+ 561 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.4 =
- 18.863 mq. (- 19.424 mq. + 561 mq.)**

Variante parziale n.6

Con l'approvazione della variante parziale n.6 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 64 mq. pari a 2,13 stanze (+ 64 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.6 =
- 18.799 mq. (- 18.863 mq. + 64 mq.)**

Variante parziale n.13

Con l'approvazione della variante parziale n.13 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 275,19 mq. pari a 9,17 stanze (+ 275,19 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.13 =
- 18.523,81 mq. (- 18.799 mq. + 275,19 mq.)**

Variante parziale n.16

Con l'approvazione della variante parziale n.16 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 2.384 mq. pari a – 79,46 stanze (- 2.384 mq./30 mq.)

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.16 =
- 20.907,81 mq. (-18.523,81 – 2.384,00 mq.)**

Variante parziale n.18

Con l'approvazione della variante parziale n.18 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 1.970,90 mq. pari a 65,69 stanze (1.970,90 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.18 approvazione =
- 18.936,91 mq.(- 20.907,81 + 1.970,90 mq.)**

Variante parziale n.20

Con l'approvazione della variante parziale n.20 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 3092,00 mq. pari a 103,06 stanze (-3092,00 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.20 adozione =
- 22.028,91 mq. (- 18.936,91 – 3092,00 mq.)**

Variante parziale n.25

Con l'approvazione della variante parziale n.25 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: - **14,36** mq. .

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.25 approvazione =
- 22.043,27 mq. (- 22028,91 – 14,36 mq.)**

Variante parziale n.26

Con l'approvazione della variante parziale n.26 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 4.692,75 mq. pari a 156,42 stanze (4.692,75 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.26 approvazione = -
26.736,02 mq. (- 22043,27 - 4.692,75 mq.)**

Variante parziale n.30

Con l'approvazione della variante parziale n.26 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 3.667,88 mq. pari a 122,26 stanze (3.667,88 mq./30 mq.).

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.30 approvazione = - 23.068,48 mq. (- 26.736,02 + 3.667,88 mq.)

Variante parziale n.32

Con l'approvazione della variante parziale n.32 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: **+ 1.129,00 mq.**

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.32 – approvazione = - 21.939,48 mq. (- 23.068,48 + 1.129 mq.)

Variante parziale n.34

Con l'approvazione della presente variante parziale n.34 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: **+ 2.247,00 mq.**

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.34 – approvazione = - 19.692,48 mq. (- 21.939,48 + 2.247 mq.)

Variante parziale n.35

L'approvazione della variante parziale n.35 non incide su modifiche di ambiti classificati in uso pubblico pertanto la stessa conferma il totale complessivo delle quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: **+ 2.247,00 mq.** Riferito all'approvazione della precedente variante n.34

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.35 – approvazione variante n.34= - 19.692,48 mq. (- 21.939,48 + 2.247 mq.)

Variante parziale n.36

Con l'approvazione della variante parziale n.36 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: **- 708,75 mq.**

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.36 – approvazione variante n.36 = - 20.401,23 mq. (- 19,692,48 - 708,75 mq.)

Variante parziale n.38

Con l'adozione della variante parziale n.38 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: **- 3.992,00 mq.**

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.36 – approvazione variante n.36 = - 24.393,23 mq. (- 20.401,23 - 3.992,00 mq.)

**ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N.38
VERIFICA DELLA QUANTITÀ GLOBALE DELLE AREE PER SERVIZI
DI CUI ALLE LETT. C) E D) DEL COMMA 5, DELL'ART. 17 DELLA L.R.56/77 E S.M.I.**

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Verbania assume, quale dato di partenza, per la stima della capacità insediativa ai fini della determinazione del fabbisogno di aree per servizi sociali per attrezzature pubbliche e di uso pubblico **66.842** stanze/abitanti equivalenti.

In base ai valori parametrici indicati dall'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., che attribuiscono il valore di riferimento per la stima della capacità insediativa in **90mc/abitante teorico**, occorre precisare che il Piano Regolatore di Verbania assume invece, quale valore di riferimento per la stima della capacità insediativa, la Superficie Utile Lorda, pertanto il parametro di riferimento risulta essere **30mq/abitante teorico**. (dato determinato dividendo il dato volumetrico dei 90mc di cui al punto 3) dell'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., per l'altezza teorica di 3 m.)

Il **limite massimo di incremento/decremento** espresso in mq, della variante parziale secondo i disposti delle lett.c) e d) del comma 5, dell'art.17 della L.R.56/77 e s.m.i. è:

$$66.842 \text{ ab} \times \pm 0,5 \text{ mq} = \pm \mathbf{33.421 \text{ mq/ab}}$$

(limite massimo/minimo di riferimento per la variante parziale)

Il **saldo del decremento complessivo** riferito all'approvazione delle precedenti varianti occorse ed elencate nelle pagine risulta pari a **- 20.401,23 mq**.

AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART.21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.) E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART.22 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.)

La superficie territoriale in **incremento** della presente variante parziale n.38 è pari a **2.726,00 mq**

La superficie territoriale in **decremento** della presente variante parziale n.38 è pari a **6.718,00 mq**

Il **Decremento complessivo** della presente proposta di adozione della Variante parziale n.38 risulta quindi essere pari a

$$+ \mathbf{2.726,00} - \mathbf{6.718,00} = \mathbf{3.992,00 \text{ mq}}$$

Conseguentemente, il **saldo complessivo** riferito alla presente Variante porta ad un miglioramento del decremento originario pari a:

$$- \mathbf{20.401,23 \text{ mq}} - \mathbf{3.992,00 \text{ mq}} = - \mathbf{24.393,23 \text{ mq}}$$

Detto quantitativo è inferiore al limite di decremento fissato dal comma 7, dell'art.17, della L.R. n.56/77 e s.m.i.:

Limite incremento/decremento da PRG +/- 0,5 mq/abitante SP) e d) del comma 5 dell'art. 17 della L.R.56/77 e smi		Decremento /incremento complessivo	Verifica
+/- 33.421 mq	>	- 24.393,23 mq	VERIFICATO

Quanto sopra al fine di adempiere alle verifiche di legge.

SALDO CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Le modifiche inerenti l'adozione della presente variante n.38 non comportano modifiche della capacità insediativa originaria CIR.

VERIFICA DELLE SUPERFICI TERRITORIALI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE, RELATIVE ALLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le aree destinate dal P.R.G. alla localizzazione di impianti per la produzione di beni e di servizi assommano complessivamente 1.504.722 mq. di Superficie Territoriale.

Complessivamente i limiti di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita alle Aree per insediamenti produttivi AIP-ARR ammontano a:

$$+ 2\% \text{ di } 1.504.722 \text{ mq di ST Insediamenti Produttivi} = +30.094 \text{ mq}$$

L'incremento complessivo riferito alle aree a destinazione produttiva prevista dalla presente variante n.38 risulta pari a **1.047,00** mq pertanto risulta verificato il limite di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita ad impianti produttivi sopra descritto.

L'incremento complessivo derivante dalle varianti apportate al Piano regolatore approvato ad oggi è pari a **8.245,16 mq** pertanto risulta ulteriormente verificato il limite di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita ad impianti produttivi sopra descritto pari a **9.262,16 mq**

Complessivamente le aree a destinazione produttiva risultano pari 1.514014,16 mq

Tale riclassificazione non comporta ipotesi di variante strutturale in quanto la modifica comporta un incremento della superficie territoriale di AIP-ARR entro i limiti del 2% di piano.

LIMITI DI INCREMENTO/DECREMENTO MASSIMO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE RIFERITA ALLE AREE CON DESTINAZIONE TURISTICA RICETTIVA

Il quantitativo complessivo delle Aree a destinazione turistico ricettiva ATA-ATG-ATE ammonta nel suo complesso 754.117,00 mq.

I limiti di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita alle con destinazione prevalentemente turistico ricettiva ATA-ATG-ATE, ammontano a:

$$+ 2\% \text{ di } 754.117,00 \text{ mq. di ST} = +15.082,34 \text{ mq.}$$

Il decremento riferito alle aree a destinazione turistico ricettiva ATA-ATG-ATE prevista dalla presente variante n.38 risulta pari a **18.832,00mq** pertanto verificato in quanto non si tratta di incremento.

Il decremento complessivo derivante dalle varianti apportate al Piano regolatore approvato ad oggi è pari a **1.777,18mq** pertanto risulta ulteriormente verificato in quanto non si tratta di incremento e le aree a disposizione a destinazione turistico-ricettiva risultano complessivamente pari a **20.609,18 mq**

**DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
AI SENSI COMMA 6 , DELL' ART. 17 L.R. 56/77 E S.M.I.**

In merito alle condizioni relative alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, tale condizione viene comprovata in quanto le modifiche della presente variante riguardano ambiti già urbanizzati e pertanto, ai fini della verifica puntuale si rimanda alle tavole AT5-Foglio 1, AT5 foglio 2 AT5-Foglio 3 degli allegati tecnici al vigente Piano Regolatore Generale reperibili sul sito del Comune di Verbania al seguente indirizzo:

[http://www.comune.verbania.it/Amministrazione/Urbanistica/Piano-Regolatore-Generale-Vigente/
Allegati-Tecnici](http://www.comune.verbania.it/Amministrazione/Urbanistica/Piano-Regolatore-Generale-Vigente/Allegati-Tecnici)

VERIFICA RISPETTO ALLA PRESENZA DI AZIENDE A RISCHI DI INCIDENTI RILEVANTI

Non si rilevano interferenze tra le aree oggetto di Variante e le aree di danno, di esclusione e di osservazione, individuate ai sensi della D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010 in quanto, ad oggi, le aziende presenti sul territorio comunale non sono assoggettate al D.Lgs. 238/2005.

**INCIDENZA E LA COMPATIBILITÀ E/O REVISIONE DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (AI
SENSI DELLA L.R. 52/2000 E DELLA DGR 06.08.2001 N. 85-3802)**

Il comune di Verbania, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 26.11.2014, ha approvato la Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi delle Legge 447 del 26/10/1995 e della L.R. n. 52 del 20/10/2000 provvedendo alla suddivisione del territorio, secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. 14.11.1997, ripartendo lo stesso in sei classi omogenee in applicazione dell'art.1, comma 2 del D.P.C.M., tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto sopra, la presente variante, pur apportando modifiche alle destinazioni d'uso vigenti può essere considerata sostanzialmente compatibile con le classi acustiche ed i valori limite di cui al D.P.C.M. del 14/11/1997 ad oggi vigenti sul territorio.

Non si rileva, quindi, l'eventuale necessità di adeguare il Piano citato in funzione dell'attuazione della presente variante.

COERENZA ESTERNA: INTERRELAZIONI E INFLUENZA CON ALTRI PIANI

E' possibile asserire che, con l'adozione della Variante parziale n. 26, non sono riscontrabili particolari influenze con i piani sovraordinati con valenza ambientale in quanto come già più volte affermato le modifiche riguardano prevalentemente adeguamenti della viabilità lungo la via Madonna di Campagna e la ridefinizione dell'assetto planimetrico del permesso di costruire già licenziato in via alla Bolla.

PTR Piano Territoriale Regionale

(approvato con D.C.R. n° 122-29783 del 21/07/2011)

Non si rilevano interferenze.

PPR Piano Paesaggistico Regionale

(adottato con D.G.R. n° 20-1442 del 18 maggio 2015)

Non si rilevano interferenze.

ITER di **VARIANTE PROCEDURA AMBIENTALE ed URBANISTICA - L.R. 56/77 e s.m.i.**

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Predisposizione del Rapporto Preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente della Variante in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'allegato I alla Parte II del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

L'Autorità Procedente trasmette all'**Autorità Competente** il Rapporto preliminare

L'Autorità Competente in collaborazione con l'**Autorità proponente** individua i soggetti competenti in materia ambientale e trasmette loro il Rapporto Preliminare per acquisire i relativi pareri entro **30gg**

Convocazione della Conferenza dei Servizi
da parte dell'**Autorità Competente** per la fase di **consultazione**

Pubblicazione del Documento Tecnico su sito internet (30 gg)
e dei successivi verbali e pareri resi in sede di Conferenza dei Servizi

Conclusione del procedimento di **verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale** mediante **Provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la Variante dalla Valutazione ambientale Strategica – VAS** e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni:
(**90 giorni** dalla trasmissione ufficiale del Rapporto preliminare)

Il risultato della Verifica, comprese le motivazioni, deve essere **reso pubblico sul sito internet dell'Ente** con contestuale comunicazione agli **Enti competenti consultati**

PROCEDURA DI ADOZIONE/APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ART. 17 L.R. 56/77 E S.M.I.

Delibazione adozione della variante parziale viene assunta dal **Consiglio Comunale** ed è **pubblicata sul sito informatico** del comune **per 30 giorni**.

Ad avvenuta eseguibilità della Delibera di adozione dal **15° al 30° giorno** chiunque può formulare **osservazioni** o proposte alla variante pubblicata:
contestualmente alla pubblicazione la proposta di variante viene inviata in **Provincia** e al **Ministero** che emettono il parere di competenza entro i **successivi 45 giorni**; la provincia si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTCM o i progetti sovra comunali e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS;

Entro 30 giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il **Consiglio comunale delibera** sulle eventuali **osservazioni** proposte, contro deduce e approva definitivamente la variante.

La Variante è efficace a seguito della **pubblicazione sul BUR** della regione.

La deliberazione di approvazione infine viene trasmessa alla Provincia, al Ministero e alla Regione unitamente agli atti aggiornati del PRG.



Città di Verbania
Provincia del Verbano Cusio Ossola
4° Dipartimento

via F.lli Cervi, 5 - 28921 Verbania

Tel. 0323 5421

urbanistica@comune.verbania.it; istituzionale.verbania@legalmail.it

www.comune.verbania.it

VARIANTE PARZIALE N. 38
AL PIANO REGOLATORE GENERALE

**Fascicolo compatibilità della proposta
di variante al PPR**

Giugno 2021



Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
Non oggetto della proposta di variante	
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico	
Istanze 3, 6, 9, 10, 13, 16, 44	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p>	



<p>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	<p>Non pertinente con la proposta di variante</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla</p>	



<p>salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	<p>sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi edilizi, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi</p>	<p>Le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato</p>



<p>predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Non pertinente con la proposta di variante.</p>
<p>Articolo 15. Laghi e territori contermini Istanze 2, 45</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:</p> <p>a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;</p> <p>b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;</p> <p>c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;</p>	



<p>d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;</p> <p>e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;</p> <p>f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;</p> <p>g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;</p> <p>h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</p> <p>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p>	



<p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 9</i> Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p><i>comma 10</i> Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	<p>Le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico del lago Maggiore.</p> <p>sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi edilizi, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.</p>
<p>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi Istanze 6, 16, 17, 10, 13</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i></p>	



Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.

Indirizzi

comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

Direttive

comma 9



<p>La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	<p>Non pertinente con la proposta di variante.</p> <p>sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi di trasformazione, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.</p>
<p>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</p> <p>Istanza 3</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino); - luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali); - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 	



<i>elementi).</i>	
<i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.</i>	
<u>Direttive</u>	Per l'area riferita all'istanza sopra elencata, gli interventi di trasformazione, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.
<p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a. tutela e valorizzazione:</p> <p>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</p> <p>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</p> <p>III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</p> <p>a. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>b. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>c. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>d. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di</p>	



<p>canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:</p> <p>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</p> <p>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</p> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Istanza 44	
<i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non</i>	

con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

Direttive

comma 5

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi

sull'area riferita all'istanza sopra elencata, la proposta di variante introduce l'estensione dell'area edificata, per adeguamenti funzionali della residenza



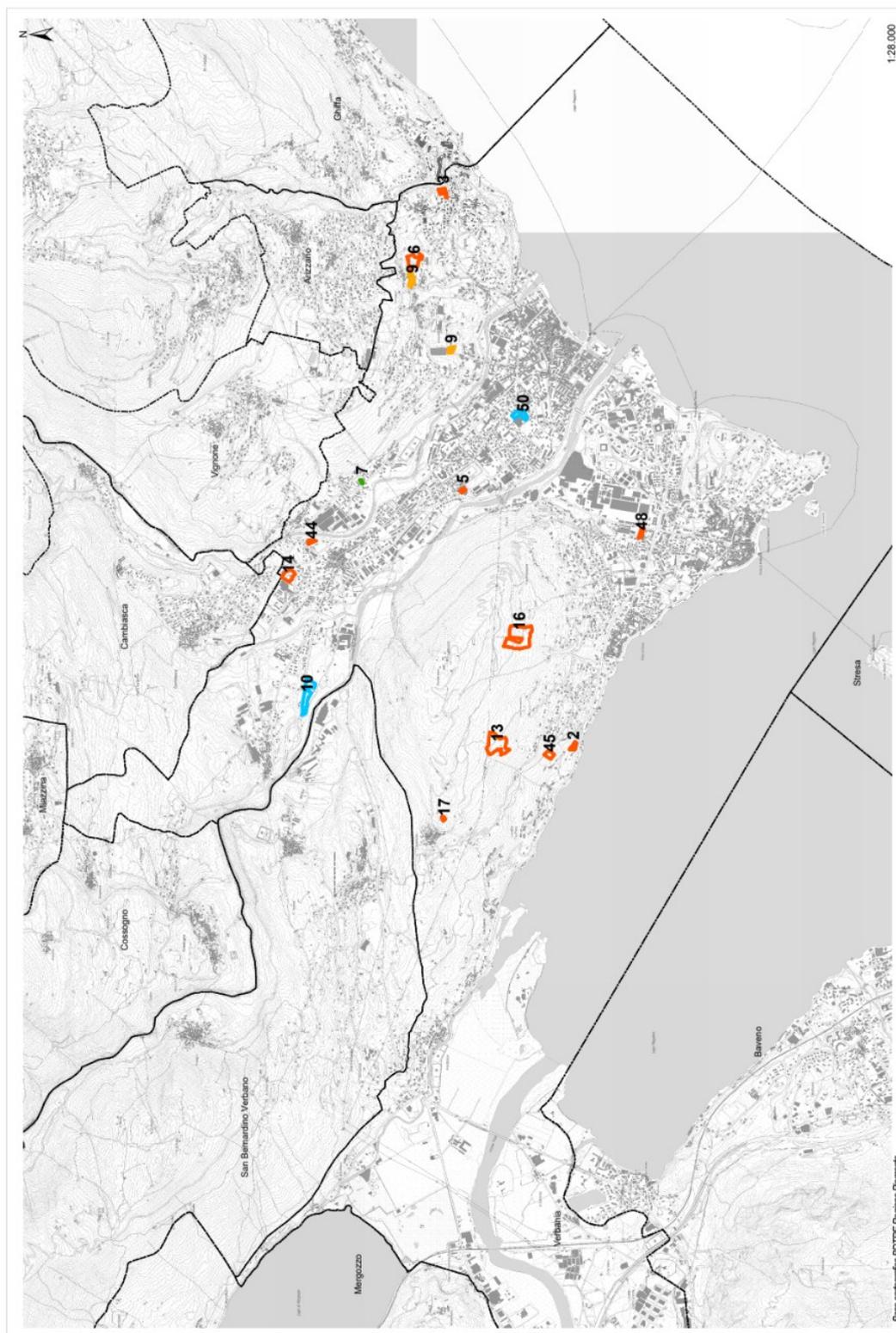
<p>urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	
<p>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p> <p>Istanze 6, 2, 3, 45</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p>- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</p> <p>- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20,</p>	



<p>biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, la proposta di variante introduce l'estensione di aree edificate, per adeguamenti funzionali della residenza</p>
---	--

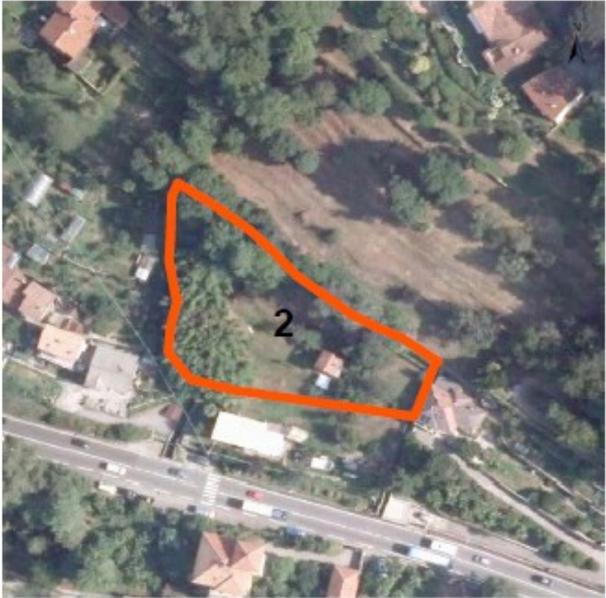
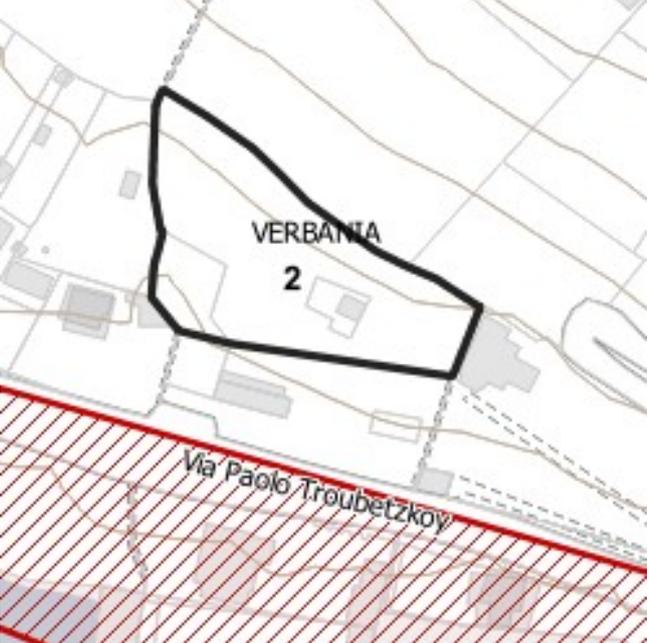
Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 2*)

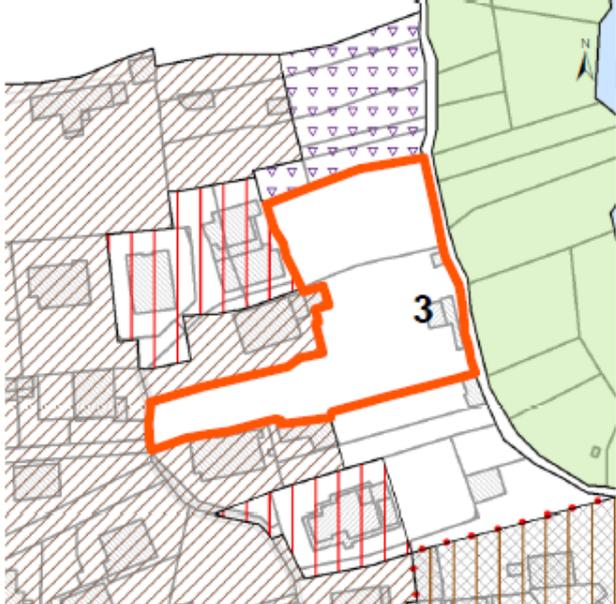
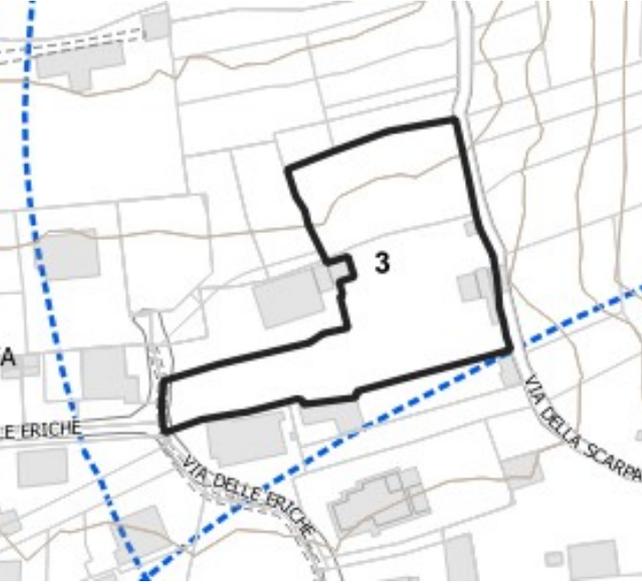
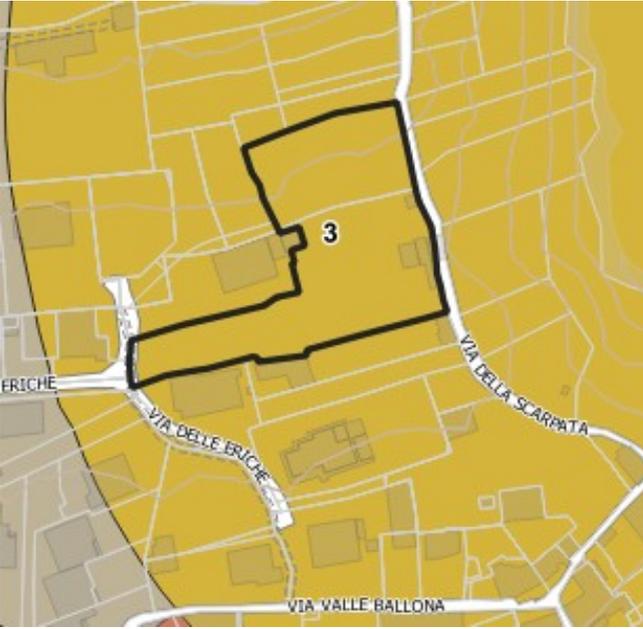
Descrizione dell'area (*istanza 2*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p>Ortofoto AGEA 2018</p> <p>1:2.000</p>	 <p>Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p>1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p>VERBANIA</p> <p>2</p> <p>Via Paolo Troubetzkoy</p>	 <p>2</p> <p>Via Paolo Troubetzkoy</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>art. 15 - Laghi e territori contermini</i> <i>Se lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità,</i> <i>prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 3*)

Descrizione dell'area (*istanza 3*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p>Ortofoto AGEA 2018 1:2.000</p>	 <p>Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p>ERICHE VIA DELLE ERICHE VIA DELLA SCARPA</p>	 <p>ERICHE VIA DELLE ERICHE VIA DELLA SCARPA VIA VALLE BALLONA</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 26 - Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</i> <i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 6*)

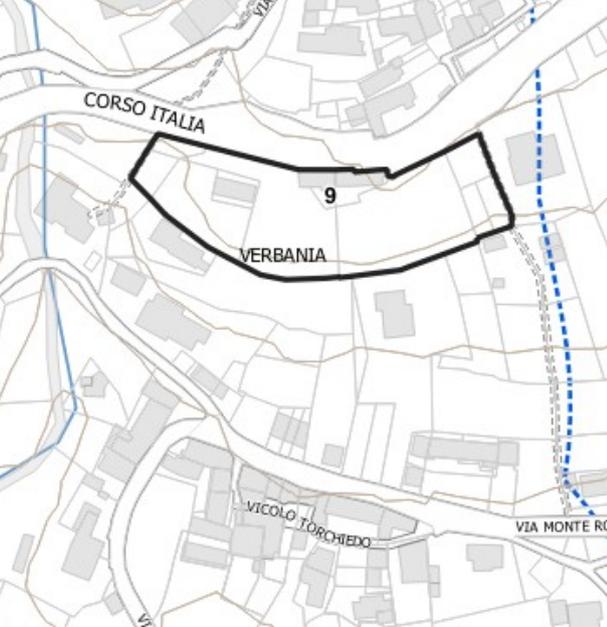
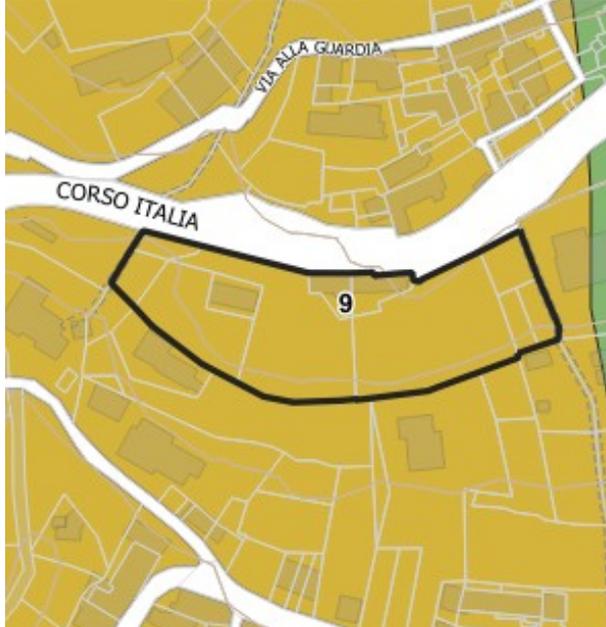
Descrizione dell'area (*istanza 6*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p>Ortofoto AGEA 2018</p> <p>1:2.000</p>	 <p>Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p>1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p>VERBANIA</p> <p>VIA RIMBANTE ROSA</p> <p>ROSA</p>	 <p>VIA RIMBANTE ROSA</p> <p>ROSA</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 9 atterraggio*)

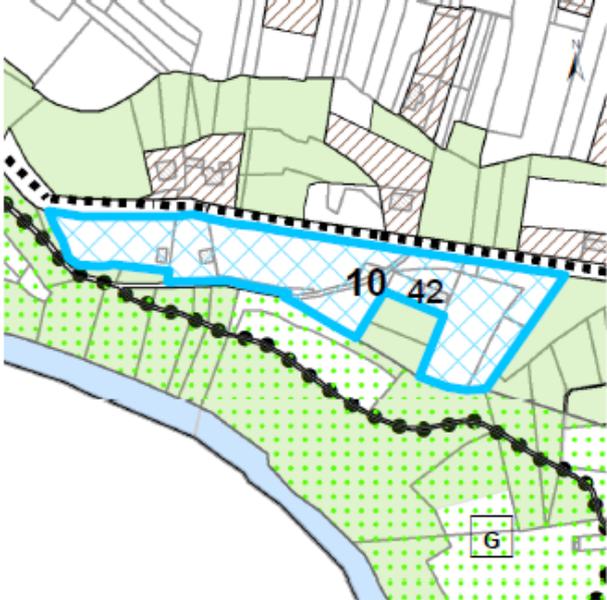
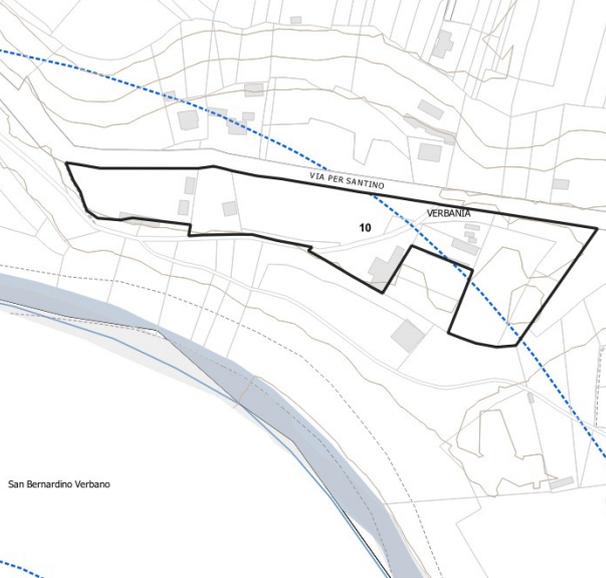
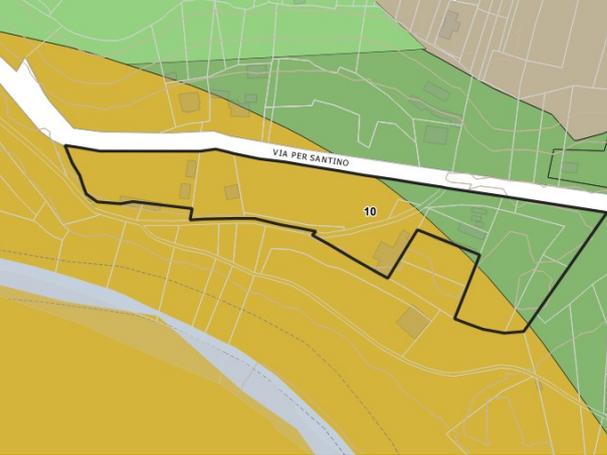
Descrizione dell'area (*istanza 9 atterraggio*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="146 1041 338 1070">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="715 1041 785 1070">1:1.929</p>	 <p data-bbox="810 1041 1152 1070">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1375 1041 1449 1070">1:1.929</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="242 1326 370 1355">CORSO ITALIA</p> <p data-bbox="402 1482 497 1512">VERBANIA</p> <p data-bbox="402 1729 545 1758">VICOLO TORCHIEDO</p> <p data-bbox="673 1751 785 1780">VIA MONTE ROSA</p>	 <p data-bbox="1072 1281 1200 1310">VIA ALLA GUARDIA</p> <p data-bbox="865 1415 1008 1444">CORSO ITALIA</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 10*)

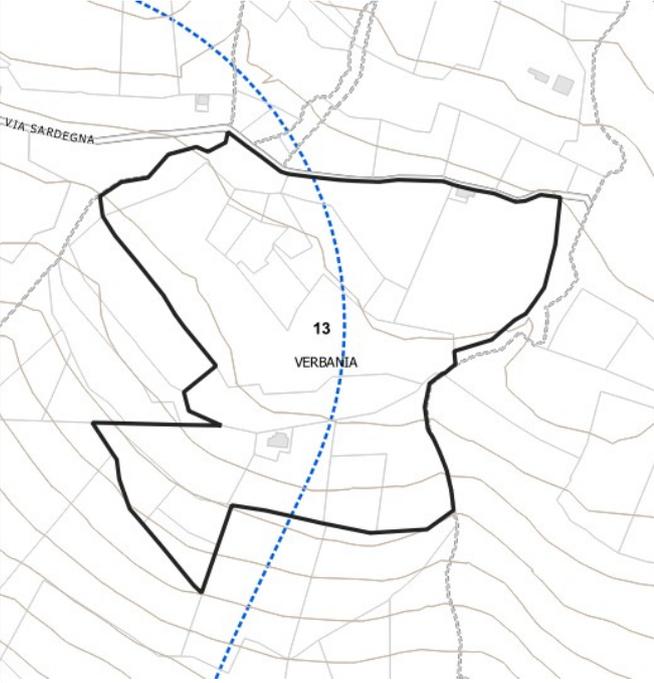
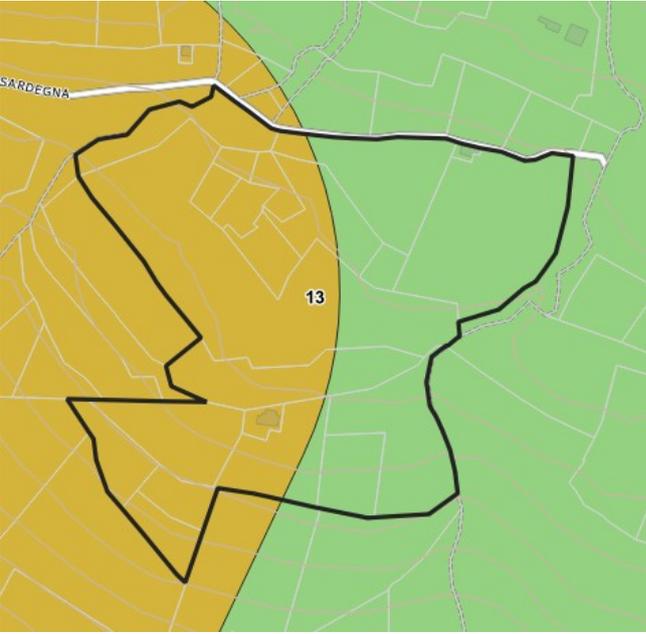
Descrizione dell'area (*istanza 10*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p>Ortofoto AGEA 2018</p> <p>1:5.000</p>	 <p>Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p>1:5.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p>San Bernardino Verano</p>	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 13*)

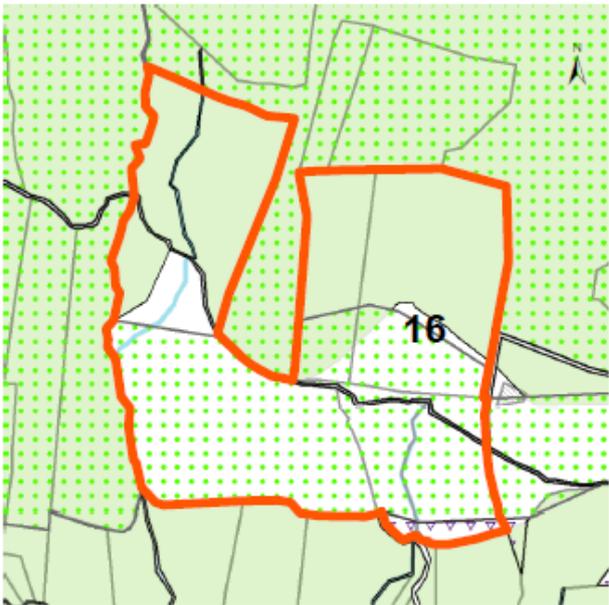
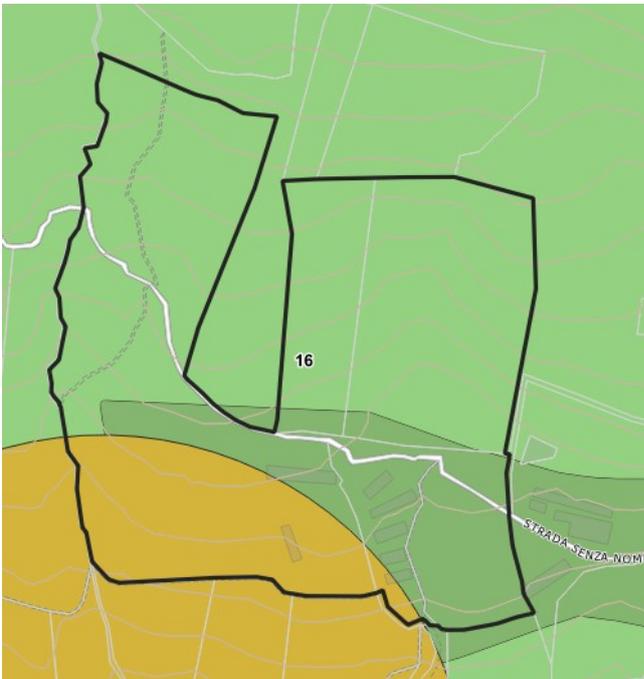
Descrizione dell'area (*istanza 13*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="145 1048 336 1077">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="715 1048 788 1077">1:4.000</p>	 <p data-bbox="807 1048 1145 1077">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1377 1048 1450 1077">1:4.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="140 1352 236 1382">VIA SARDEGNA</p> <p data-bbox="448 1518 469 1547">13</p> <p data-bbox="432 1585 496 1615">VERBANIA</p>	 <p data-bbox="807 1317 879 1346">SARDEGNA</p> <p data-bbox="1110 1518 1131 1547">13</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 16*)

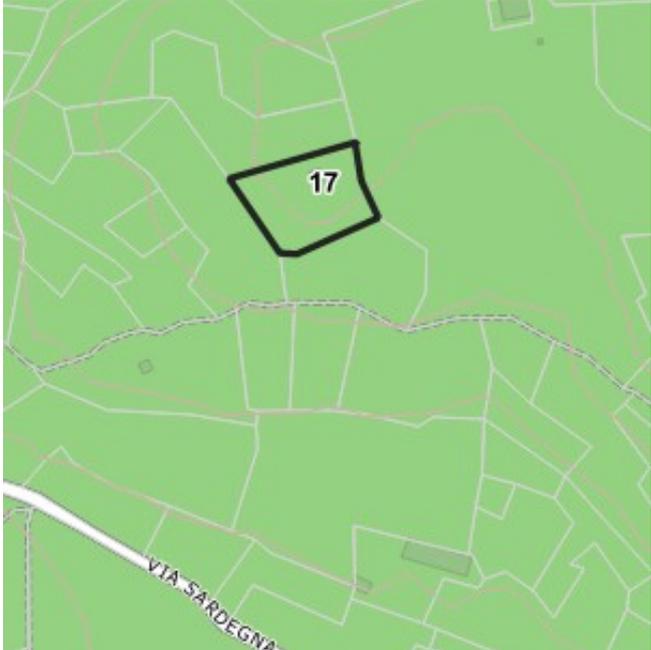
Descrizione dell'area (*istanza 16*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="145 1048 336 1077">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="719 1048 791 1077">1:4.000</p>	 <p data-bbox="805 1048 1145 1077">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1377 1048 1449 1077">1:4.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="480 1491 544 1514">VERBANIA</p> <p data-bbox="448 1563 472 1585">16</p>	 <p data-bbox="1098 1576 1121 1599">16</p> <p data-bbox="1326 1749 1453 1783">STRADA SENZA NOME</p>
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE

	INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 17*)

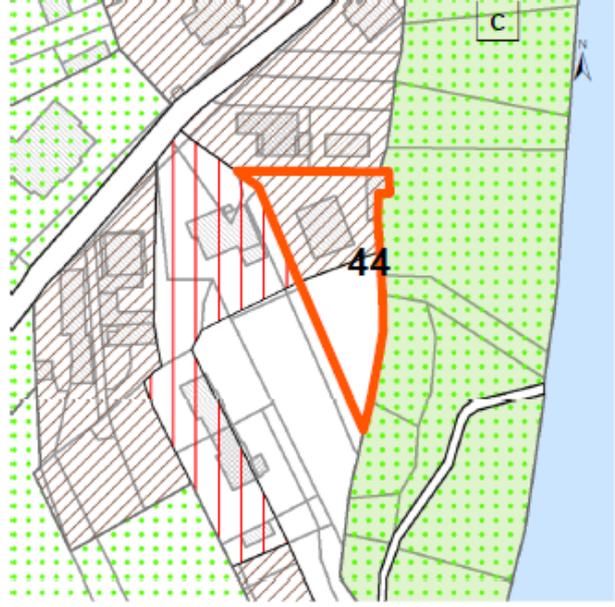
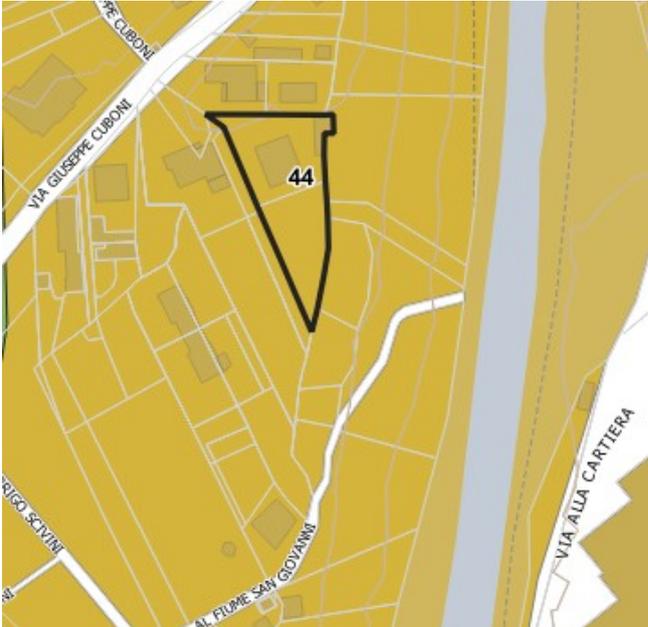
Descrizione dell'area (*istanza 17*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="140 1043 335 1072">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="710 1043 786 1072">1:2.000</p>	 <p data-bbox="804 1043 1142 1072">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1374 1043 1450 1072">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="325 1451 485 1480">VERBANIA</p> <p data-bbox="448 1503 485 1532">17</p>	 <p data-bbox="1107 1402 1144 1431">17</p> <p data-bbox="948 1787 1075 1886">VIA SARDEGNA</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 44*)

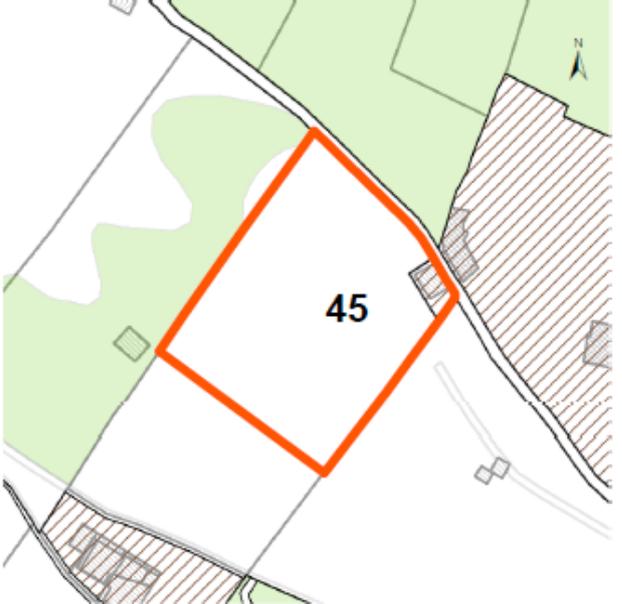
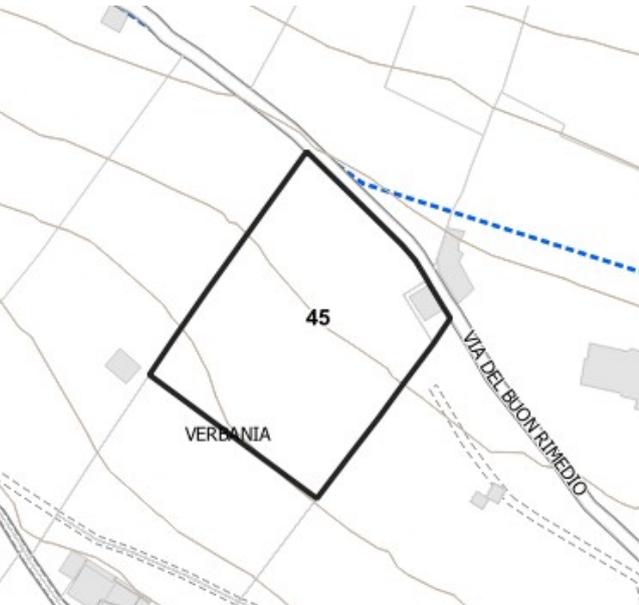
Descrizione dell'area (*istanza 44*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="145 1048 336 1081">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="715 1048 790 1081">1:2.000</p>	 <p data-bbox="805 1048 1145 1081">Estratto PR3- Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1372 1048 1447 1081">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="145 1238 284 1507">VIA GIUSEPPE CUBONI</p> <p data-bbox="371 1641 491 1675">VERBANIA</p>	 <p data-bbox="815 1238 954 1507">VIA GIUSEPPE CUBONI</p> <p data-bbox="815 1709 954 1865">VIA AL FLORE SAN GIOVANNI</p> <p data-bbox="1353 1641 1441 1798">VIA ALLA CARTIERA</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 36 - tessuti discontinui suburbani</i> <i>m.i. 4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 45*)

Descrizione dell'area (*istanza 45*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="146 1048 338 1079">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="721 1048 785 1079">1:2.000</p>	 <p data-bbox="810 1048 1145 1079">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1375 1048 1439 1079">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="331 1684 418 1706">VERBANIA</p> <p data-bbox="603 1585 737 1765">VIA DEL BUONRIMEDIO</p>	 <p data-bbox="1327 1281 1449 1326">Via Venti Settembr</p> <p data-bbox="1184 1563 1305 1706">VIA DEL BUONRIMEDIO</p> <p data-bbox="817 1809 944 1841">Via Paolo Troubetzkoy</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>art. 15 - Laghi e territori contermini</i> <i>Se lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	